入札説明書　別添資料①

広島市営吉島住宅更新事業

要　求　水　準　書

（修正版）

平成 24 年（2012 年）9 月 10 日

平成 24 年（2012 年）10 月 5 日修正

広　島　市

《目　　次》

第1　総則 1
1　要求水準書の位置づけ 1
2　要求水準書の変更 1
3　用語の定義 1
第2　本事業の概要 3
1　基本事項 3
2　事業概要 8
3　市営住宅整備業務 12
4　仮移転支援業務 15
5　余剰地活用業務 16
6　事業実施手順 17
7　市が行う業務モニタリング 18
第3　市営住宅整備業務の要求水準 20
1　設計業務 20
2　建設業務 22
3　工事監理業務 24
第4　市営住宅の施設要求水準 26
1　整備方針 26
2　全体計画 27
3　諸室の整備水準 35
4　仕上げ等 46

添付資料

添付資料 1：事業用地現況図及び測量図
添付資料 2：周辺道路現況図
添付資料 3：上水道敷設図
添付資料 4：下水道敷設図
添付資料 5：ガス管敷設図
添付資料 6：電気・電話埋設管敷設図
添付資料 7：ボーリング調査結果
添付資料 8：既存住宅の概要
添付資料 9：シルバーハウジング・プロジェクトの実施について（抄）
添付資料 10：設計業務　技術者の配置
添付資料 11：設計業務　提出書類
添付資料 12：住宅性能評価の等級
添付資料 13：施工に当あたってのその他の特記事項（解体）
添付資料 14：ＰＦＩ事業者が市に提出する書類（建替住宅の建設業務関係）
添付資料 15：施工にあたってのその他の特記事項（新築）
添付資料 16：化学物質の室内濃度測定の仕様について
添付資料 17：工事監理業務の業務内容、技術者の配置及び業務処理区分
添付資料 18：参考図面（市営霞南住宅竣工図）
添付資料 19：添付資料 18 の記述の扱いについて
添付資料 20：参考住戸プラン平面図

第１　総則

１　要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「本書」という。）は、広島市（以下「市」という。）が実施する「広島市営吉島住宅更新事業（以下「本事業」という。）」について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」（以下「ＰＦＩ法」という。）に基づき本事業を実施するものとして選定された PFI 事業者が行う業務内容を示したものである。

２　要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に、法令等の変更、災害の発生、その他特別の理由による業務内容の変更の必要性により、要求水準書の見直し及び変更を行うことがある。要求水準書の変更に伴い、PFI 事業者が行う業務内容に変更が生じるときは、特定事業契約書の規定に従い所定の手続きを行うものとする。

３　用語の定義

本書で用いる用語について、以下に定義する。

(1)　PFI 事業者

本事業の実施において、特定事業を実施する民間事業者をいう。

(2)　事業用地

本事業の整備対象とする敷地全体をいう。

(3)　吉島住宅

広島市営吉島アパート及び吉島ブロック住宅をいう。

(4)　建替住宅

事業用地内に新たに整備する市営住宅をいう。

(5)　既存住宅等

第1期工事及び第2期工事において解体撤去対象とする既存の吉島住宅及び附帯施設、外構等をいう。

(6)　建替住宅用地

建替住宅の敷地をいう。

(7)　余剰地

事業用地から建替住宅用地を除いた部分をいう。

(8)　第 1 工区

既存住宅等の解体及び建替住宅の整備において、工事を段階的に行うに当たり、第1期工事を行う敷地の範囲をいう。

(9)　第 2 工区

既存住宅等の解体及び建替住宅の整備において、工事を段階的に行うに当たり、第1期工事の後に第 2 期工事を行う敷地の範囲をいう。

(10) 第 1 工区施設

第 1 工区で整備する建替住宅をいう。

(11) 第 2 工区施設

第 2 工区で整備する建替住宅をいう。

(12) 整備業務

市営住宅の整備に関する業務全般をいう。

(13) 余剰地活用業務

余剰地の活用に関する業務全般をいう。

(14) 仮移転先

建替住宅の整備期間中、吉島住宅の入居者が利用する仮の住宅をいう。

(15) 仮移転

建替住宅の整備に先立ち行う、吉島住宅の入居者の仮移転先への引越しをいう。

(16) 民間住宅仮移転者

仮移転先として民間賃貸住宅を希望する入居者をいう。

(17) 仮移転支援業務

本事業において PFI 事業者が行う仮移転に関する業務をいう。

第２　本事業の概要

１　基本事項

(1)　事業目的

本事業は、老朽化した吉島住宅の建替えと余剰地の有効活用を一体の事業として推進することにより、市営住宅の住宅性能水準の向上と市の財政負担の縮減を図るとともに、「第５次広島市基本計画第１章区の計画（中区）」に示す吉島地区のまちづくりの方向等に沿った、福祉と環境に配慮した暮らしやすいまちづくりに貢献することを目的とする。

本事業の推進に当たっては、吉島住宅の建替えと余剰地の活用（付帯事業）をPFI事業者が合わせて実施することにより相乗効果が生まれ、高齢者、障害者や子育て世帯などの多様な世帯の交流、環境負荷の低減や一体的な景観形成等がより一層図られることを目指す。

本事業のコンセプトは以下のとおりである。

【 福祉と環境に配慮した暮らしやすいまちづくり 】

○　高齢者、障害者や子育て世帯に配慮した施設整備により、多様な世帯の交流を促進し、地域コミュニティの活性化に資する住まいづくり、まちづくり
○　自然の活用や先導的な技術の導入など、環境に配慮した施設整備（緑化、再生可能エネルギーの利用、木材の活用など）
○　地域特性を生かした、一体的な景観形成や歩きやすい歩行者空間の確保（景観形成のルールづくり、ユニバーサルデザインの導入、連続性への配慮など）

１　市営住宅建替えの主な取組の方向

＜子どもから高齢者まで安心して暮らせる住まいづくり＞

(1)　高齢者等に配慮した住まいづくり（シルバーハウジングの導入、車いす常用者向け住宅の整備、子育て世帯に適した居住環境等）
(2)　将来の居住世帯の変化に対応できるSI（スケルトン・インフィル）の導入（住戸タイプの可変性、LCC（ライフ・サイクル・コスト）の縮減への配慮など）
(3)　施設配置や歩行者空間の工夫による多様な世帯の交流、環境等への配慮

２　付帯事業（余剰地の活用）の主な取組の方向

＜福祉と環境の先進モデルや拠点となる施設等による地域の活性化＞

(1)　高齢者や障害者が安心して暮らせる施設整備等
(2)　子育て世帯に配慮した住まいづくり、まちづくり
(3)　環境に配慮した先導的な技術等の導入

この「拠点となる施設等」とは、大規模な福祉系施設に限定しているものではなく、地域の活性化に資する幅広い提案（運営の仕方などのソフトを含む。）を期待している。

(2) 遵守すべき法令等

本事業の実施においては、以下の関連法令、基準等を遵守すること。

ア 法令・条例等

(ｱ) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）

(ｲ) 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）

(ｳ) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

(ｴ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）

(ｵ) 景観法（平成 16 年法律第 110 号）

(ｶ) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）

(ｷ) 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）

(ｸ) 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）

(ｹ) ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）

(ｺ) 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）

(ｻ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）

(ｼ) 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）

(ｽ) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）

(ｾ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）

(ｿ) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

(ﾀ) 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）

(ﾁ) 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）

(ﾂ) 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）

(ﾃ) 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）

(ﾄ) 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

(ﾅ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）

(ﾆ) 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）

(ﾇ) 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）

(ﾈ) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）

(ﾉ) 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）

(ﾊ) エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）

(ﾋ) 広島県福祉のまちづくり条例（平成 7 年広島県条例第 4 号）

(ﾌ) 広島市景観条例（平成 18 年広島市条例第 39 号）

(ﾍ) 広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例(平成 21 年広島市条例第 31 号)

(ﾎ)　広島市建築物における駐車場の附置等に関する条例（昭和 43 年広島市条例第 15 号）

(ﾏ)　広島市中高層建築物の建築に係る紛争の予防並びに調整に関する条例（平成 9 年広島市条例第 59 号）

(ﾐ)　広島市宅地開発指導要綱（平成 12 年）

(ﾑ)　広島市建築物環境配慮制度 CASBEE 広島評価マニュアル（平成 21 年）

(ﾒ)　広島市リバーフロント建築物等美観形成協議制度（平成元年）

(ﾓ)　広島市共同住宅型建築物に関する指導要綱（平成 3 年）

イ　市営住宅に関する基準（設計時点における最新版とすること。）

(ｱ)　建築・設備共通

a　国土交通省基準

(a)官庁施設の総合耐震計画基準

(b)公共建築工事積算基準

(c)公共建築工事共通費積算基準

(d)公共建築工事標準単価積算基準

(e)建築物解体工事共通仕様書

(f)営繕工事写真撮影要領

b　広島市基準

(a)広島市公共施設福祉環境整備要綱の手引き－公共施設バリアフリーデザインマニュアル－（広島市社会局）

(b)排水設備の手引き（広島市下水道局）

(c)広島市有建築物の耐震性向上対策ガイドライン（広島市都市計画局建築部）

(d)広島市電子納品の手引（広島市都市整備局）

(e)市有建築物省エネ仕様（広島市都市整備局）

(ｲ)　建築

a　国土交通省基準

(a)建築工事設計図書作成基準

(b)敷地調査共通仕様書

(c)公共建築工事標準仕様書（建築工事編）

(d)建築構造設計基準

(e)建築工事標準詳細図

(f)擁壁設計標準図

(g)構内舗装・排水設計基準

b　広島市基準

(a)建築工事標準図（広島市都市計画局建築部営繕課）　ただし、雨水排水枡の図のみ適用する。

(b)広島市総合サイン計画サインデザインマニュアル（広島市都市計画局）

(c)標準案内用図記号（JIS Z8210）　広島市総合サイン計画サインデザインマニュアルとの間に相違がある場合は、標準案内用図記号を優先して適用する。

(ｳ)　建築積算

a　公共建築数量積算基準

b　公共建築工事内訳書標準書式

c　建築工事内訳書作成要領（建築工事編）

(ｴ)　設備

a　国土交通省基準

(a)建築設備計画基準

(b)建築設備設計基準

(c)建築設備工事設計図書作成基準

(d)公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）

(e)公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）

(f)公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）

(g)公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）

(h)排水再利用・雨水利用システム計画基準

(i)建築設備耐震設計・施工指針（国土交通省国土技術政策総合研究所）

(j)建築設備設計計算書作成の手引

(k)業務用ガス機器の設置基準及び実務指針（経済産業省）

(l)ガス機器の設置基準及び実務指針（経済産業省）

b　広島市基準

(a)機械設備工事設計・監理の手引き（広島市都市計画局建築部設備課）

(b)電気設備工事設計図書作成要領（広島市都市整備局）

(c)電気設備工事標準図（広島市都市整備局）

(d)機械設備工事機材標準図（広島市財政局）

(e)給水装置等の設計施工事務取扱要綱（広島市水道局）

(ｵ)　設備積算

a　公共建築設備数量積算基準

b　公共建築設備工事内訳書標準書式

c　建築工事内訳書作成要領（設備工事編）

d　機械設備工事設計・監理の手引き（広島市都市計画局建築部設備課）

(ｶ)　上記に関する補足事項

a　市の権限については、適用基準に掲げた基準及び標準仕様書類に示されている内容を適用せず、本要求水準書及び特定事業契約書によるものとする。

b　設計図書は、標準仕様書、特記仕様書及び図面並びに必要に応じてその他の説明文書により構成すること。このうち、特記仕様書は、本市指定の様式によること。なお、新技術・新工法の採用によりこれによることができない箇所については、本市指定の様式に適切に補記を行うこと。

c　図面の版形は、「建築工事設計図書作成基準」の定めにかかわらず、A2 版を用いてもよい。

d　図面枠の書式は、「建築工事設計図書作成基準」の定めにかかわらず、本市指定の書式による。

e　積算は、国土交通省大臣官房官庁営繕部が定める基準類に則ることを原則とする。ただし、新技術・新工法の採用により積算の一部についてこれらの基準類によることができない場合にはこの限りでない。また、合理的なコスト縮減を行う場合には、標準的な歩掛や経費率を適用しなくてもよい。

それらの場合においても、次のとおり積算すること。

(a)数量の算出、単価及び経費の調査を行い、その内容について合理的な説明が行えるものであること。

(b)市に市営住宅整備業務に要する費用を請求する場合及び市から出来高の説明を求められた場合に、出来形に適切に対応した出来高の合理的な算出が行えるものであること。

ウ　その他

(ｱ)　長寿社会対応住宅設計マニュアル　集合住宅編

(ｲ)　高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（平成 13 年国土交通省告示第 1301 号）

(ｳ)　共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針・解説

(ｴ)　建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達平成 15 年 7 月 3 日）

(ｵ)　その他本事業に関連するもの

(3)　配慮すべき上位計画

本事業の実施においては､以下に示す市の上位計画等を十分踏まえたものとすること。

ア　広島市子ども施策総合計画（平成 22 年（2010 年）3 月）

イ　広島市地球温暖化対策地域推進計画（平成 15 年（2003 年）5 月）

ウ　広島市住まいづくりビジョン（平成 19 年（2007 年）12 月）

エ　広島市景観形成基本計画（平成 20 年（2008 年）2 月）

オ　広島市緑の基本計画 2011-2020（平成 23 年（2011 年）1 月）

2　事業概要

(1)　事業用地及び既存住宅等の概要

表 2-2-1 事業用地の概要

項目	概要
所在	広島市中区吉島新町一丁目
敷地面積	13,305.89 ㎡（1～7 区画全体）
地域地区	第 1 種住居地域、準防火地域
建ぺい率・容積率	60%・200%
日影規制	5h／3h　H＝4.0m
その他	リバーフロント建築物等美観形成協議制度対象地区
接道状況	1～4 区画：四周全て接道 5～7 区画：東側 1 辺を除き 3 方で接道 ※道路幅員等詳細は添付資料を参照すること。
上水道	1～5 区画：前面道路より引き込み可。 6・7 区画：前面道路に埋設管なし。敷地内へ引き込みあり。
下水道	各区画：前面道路に埋設管あり。
電気	各区画：前面道路に埋設管等なし。
ガス	前面道路に都市ガス埋設管あり。 ※管径及び埋設箇所は添付資料を参照すること。
地盤調査	地下 35m付近でN値 50
土地利用履歴	昭和 34 年に市が取得。 昭和 14 年頃に埋め立て開始、昭和 18 年頃陸軍飛行場として供用開始。昭和 21 年から 24 年にかけオーストラリア軍の駐屯地として利用。 その後、市営住宅敷地として供用。
埋蔵文化財	包蔵地対象外。

※　事業用地の概要については、添付資料 1～6 を参考として示すが、ＰＦＩ事業者が自ら調査・確認するものとする。

表 2-2-2 既存住宅等の概要

項目	概要
位置	1～7 区画全体、図 2-1 参照
建設年度	昭和 27 年度（1952 年度）～昭和 31 年度（1956 年度）
階数・規模	吉島ブロック住宅： 補強コンクリートブロック造り（簡易耐火構造）２階建、76 戸 吉島アパート： 壁式鉄筋コンクリート造り（耐火構造）地上４階・地下１階建、136 戸 鉄筋コンクリート造り（耐火構造）４階建、16 戸
附帯施設	・平面駐車場：143 台 ・受水槽、ポンプ室、倉庫、看板
アスベスト	ブロック住宅の屋根材等に非飛散性アスベスト建材が含まれる。

※ 詳細は添付資料 8 に示す。

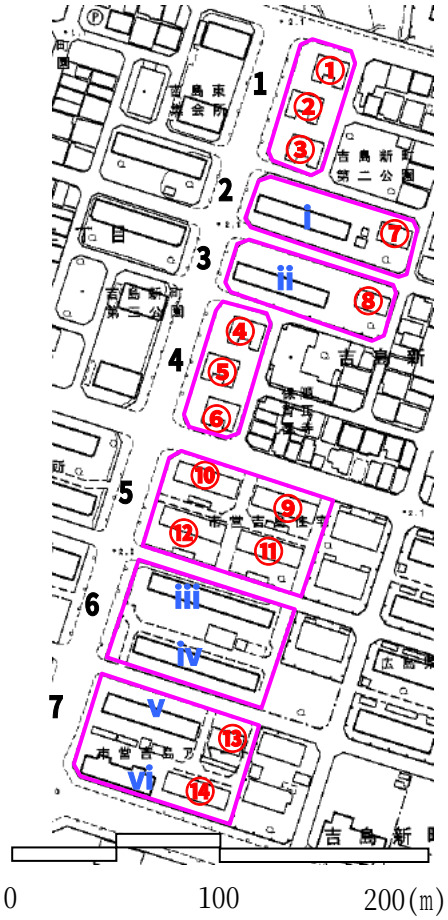


図　2-1 事業用地

表 2-3　事業用地の敷地面積及び吉島住宅の現況戸数

区画 No.	住宅 No.	管理戸数	入居戸数	空き戸数	敷地面積
1	①	4	7	5	1,120.40 ㎡
	②	4			
	③	4			
2	⑦	4	22	6	1,439.52 ㎡
	i	24			
3	⑧	4	23	5	1,432.45 ㎡
	ii	24			
4	④	4	8	4	1,131.86 ㎡
	⑤	4			
	⑥	4			
5	⑨	8	14	18	2,667.14 ㎡
	⑩	8			
	⑪	8			
	⑫	8			
6	iii	32	51	13	2,759.37 ㎡
	iv	32			
7	⑬	4	39	13	2,755.15 ㎡
	⑭	8			
	v	24			
	vi	16			
	合計	228	164	64	13,305.89 ㎡

※入居戸数は平成 24 年（2012 年）9 月現在

(2) 対象業務

ア　事業実施計画の策定

PFI 事業者は入札手続きにおいて提出した提案書に基づき、建替住宅及び付帯事業（余剰地の活用）に関する事業計画を策定する。また、事業用地を建替住宅用地と余剰地に分割する。

イ　市営住宅整備業務

PFI 事業者は、建替住宅の設計及び建設に係る市営住宅整備に必要となる業務全般を行う。

ウ　仮移転に関する業務（以下「仮移転支援業務」という。）

PFI 事業者は、第 1 期及び第 2 期建替住宅の建設を行うため、民間住宅仮移転者の仮移転先を仲介する。

エ　余剰地活用業務

PFI 事業者は、市から余剰地を取得し、自らの事業として民間施設の整備を行う。

(3) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは以下のとおりである。

時 期	内 容
平成 25 年（2013 年）2 月	特定事業契約の締結（議会の議決）
平成 25 年（2013 年）4 月から 9 月	第 1 工区の既存住宅入居者の仮移転期間（仮移転先での入居期間ではなく、仮移転開始から仮移転完了までの引越作業期間を指す。）
平成 26 年度（2014 年度）	第 1 工区の余剰地の売買
平成 26 年（2014 年）12 月 26 日	第 1 工区施設の引渡し期限（提案により前倒しとすることは可能）
平成 27 年（2015 年）1 月から 平成 27 年（2015 年）6 月	第 1 工区施設への本移転及び第 2 工区の既存住宅入居者の仮移転期間 （第 1 工区施設の引渡し期限から 6 か月を見込むこと）
平成 28 年度（2016 年度）	第 2 工区の余剰地の売買
平成 28 年（2016 年）9 月 30 日	第 2 工区施設の引渡し期限（提案により前倒しとすることは可能）
平成 34 年（2022 年）3 月 31 日	余剰地活用業務の完了期限（余剰地上に整備される余剰地活用施設の整備が完了し、かつ、余剰地上に設定された買戻しの特約の抹消登記手続きが完了した日）

3　市営住宅整備業務

市営住宅整備業務の内容及び建替住宅用地の与条件を以下に示す。施設整備に当たっての業務水準及び施設要求水準は、それぞれ第 3 市営住宅整備業務の要求水準、第 4 市営住宅の施設要求水準に示す。

(1)　業務の内容

ア　設計業務

(ｱ)　事前調査（地質調査、測量調査、電波障害調査等）業務

(ｲ)　建替住宅の設計業務（既存住宅等の解体、附帯施設及び共同施設、外構工事を含む。）

(ｳ)　設計住宅性能評価の取得

(ｴ)　必要な許認可及び建築確認申請等の手続き業務及び関連業務

(ｵ)　シルバーハウジング・プロジェクト事業計画の作成支援業務

(ｶ)　国交付金申請関係書類の作成支援業務

(ｷ)　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

イ　建設業務

(ｱ)　事前調査（周辺家屋調査等）業務

(ｲ)　既存住宅等の解体撤去業務（事業用地内のすべての建築物及び工作物（これらの基礎、地業を含む）、舗装及び植栽その他外構並びに設備）

(ｳ)　建替住宅の建設業務（附帯施設及び共同施設、外構工事を含む。）

(ｴ)　建設住宅性能評価の取得

(ｵ)　化学物質の室内濃度測定

(ｶ)　事後調査（周辺家屋調査等）業務

(ｷ)　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）業務

(ｸ)　建替住宅の引渡し及び所有権の移転

(ｹ)　地元説明等近隣対策

(ｺ)　国交付金申請関係書類の作成支援業務

(ｻ)　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

ウ　工事監理業務

(ｱ)　建替住宅の工事監理業務及び工事の指導監督業務（附帯施設及び共同施設、外構工事を含む。）

(2) 建替住宅用地について

建替住宅用地は、事業用地 1～7 区画のうち、以下のＡ案、Ｂ案の 2 案から、入札手続において提出した提案書に基づき、ＰＦＩ事業者が選択するものとする。

（凡例　□：建替住宅用地、　■：余剰地）

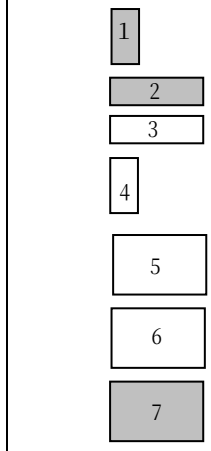
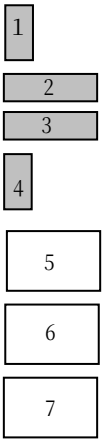
土地利用案	Ａ案	Ｂ案
区画図		

図 2-2 建替住宅用地及び余剰地の配置計画案

(3) 建替住宅の概要

表 2-4 建替住宅の概要

項目	内容		
住戸タイプ	対象	専用面積	計画戸数
1DK	高齢者単身世帯向け （シルバーハウジング）	約 35 ㎡	25 戸　＊ （25 戸　＊）
2DK(小)	高齢者夫婦世帯向け （シルバーハウジング） 高齢者単身世帯及び小家族（2～3 人世帯）向け	約 45 ㎡	75 戸　＊ （5 戸）
2DK(大)	小家族（2～3 人世帯）向け	約 55 ㎡	65 戸　＊
3DK	家族（3～5 人世帯）向け	約 65 ㎡	30 戸　＊
2LDK	車いす常用者向け	約 65 ㎡	5 戸
	合計 ※（　）はシルバーハウジングの戸数で内数		200 戸 （30 戸　＊）
天井高	2,400mm以上（居室） 2,100mm以上（居室以外（玄関・洗面所等））		
駐車場	100 台（内身体障害者用 5 台）		
自転車置場	220 台以上		
ごみ置場	住棟ごとに住戸数×0.2 ㎡以上		
倉庫	約 26 ㎡		
児童遊園	敷地面積の 3%以上		
集会所	約 100 ㎡		
生活相談室	約 70 ㎡（シルバーハウジング居住者用）		
緑地	敷地面積の 10%以上		
通路等外構	屋外通路幅員 1,800mm以上（車椅子の主要な同線） 〃　　1,500mm以上（上記以外）		

※シルバーハウジングとは、シルバーハウジング・プロジェクトに基づく住戸をいう。シルバーハウジング・プロジェクトの概要については、添付資料 9 に示す。

※計画戸数は、上表のとおりとする。ただし、上表の戸数を確保することにより躯体形状その他の合理的な建築計画に支障が生じる場合に限り、＊印を付した戸数については±2戸までの増減を可能とする。

4　仮移転支援業務

本事業における仮移転支援業務の内容及び要求水準は以下のとおりとする。

(1)　業務実施における基本事項

ア　PFI 事業者は、業務実施に当たり仮移転支援業務計画書及び自主モニタリング計画書を作成し、市の承諾を得ること。

イ　PFI 事業者は、業務の実施に関して入居者から要望、苦情等を受けた場合及び想定外の事態が発生した場合は、迅速かつ誠実に対応し、その結果を速やかに市に報告すること。業務範囲外の場合は、市に速やかに報告し協議の上対応すること。

ウ　PFI 事業者は、入居者の個人情報の保護に万全を期すこと。

エ　PFI 事業者は、仮移転支援業務完了後、速やかに自主モニタリング計画に則った業務報告書を作成し、市の承諾を得ること。

(2)　業務水準

ア　PFI 事業者は、以下に示す仮移転支援業務について、建替住宅の建設に支障のないよう、適切かつ誠実に業務を遂行すること。

(ｱ)　市が行う移転説明会（第 1 期工事及び第 2 期工事の仮移転開始前の 1～2 か月の間に 2 回程度、第 1 期工事完了後及び第 2 期工事完了後速やかに 2 回程度を予定している。）の開催支援（引越し時の注意事項等の資料作成等）を行うこと。

(ｲ)　市が作成する仮移転者リストを基に、民間住宅仮移転者を把握し、物件の候補リストを作成し、市に提出して承諾を得ること。なお、業務遂行中に候補物件の変更があった場合は、適宜市に報告すること。

(ｳ)　民間住宅仮移転者に対し、物件の候補リストに基づき物件の説明と仲介を行うこと。

(3)　仮移転先に係る要件

ア　市が負担する費用等

(ｱ)　市が民間賃貸住宅に仮移転する入居者に対し補助する費用は、民間賃貸住宅家賃と既存住宅家賃の差額、仲介手数料（家賃 1 か月分）、移転費用（引越し費用）とする。

(ｲ)　市が入居者に対し補助する民間賃貸住宅の家賃上限金額は、83,000 円（税込み）とする。83,000 円は住宅の家賃に係るものである。駐車場その他住宅以外の賃料は全額を入居者の負担とし、市の補助は行わない。

イ　仮移転先の概要

(ｱ)　仮移転先は、既存住宅と同等の間取りを考慮し、2ＤＫ程度の物件を選定すること。

5　余剰地活用業務

PFI 事業者は、A案またはB案のうち自らが選択した余剰地について、連帯して余剰地活用事業を行う。

余剰地の活用に当たっては、事業コンセプトを踏まえ、＜福祉と環境の先進モデルや拠点となる施設等による地域の活性化＞の実現に資すること。

この「拠点となる施設等」とは、大規模な福祉系施設に限定しているものではなく、地域の活性化に資する幅広い提案（運営の仕方などのソフトを含む。）を期待している。

活用に当たっての条件は以下のとおりとする。

(1)　余剰地に整備する民間施設に関する事項

ア　余剰地には、高齢者や障害者が安心して暮らすことができ、子育て世帯に配慮した住まいづくり、まちづくりに資する施設整備や機能の導入を図るものであること。

イ　施設整備に当たっては、環境に配慮した先導的な技術や取組の導入を図ること。

ウ　隣接する県営住宅との間の大通りに面した景観への配慮など、公共施設との一体的整備による相乗効果が見込まれること。

なお、余剰地活用施設及び建替住宅による複合日影により、建替住宅の住戸の主たる居室の開口部が、冬至日の 8 時から 16 時までの間において、おおむね 4 時間以上の日照を受けることができるようにすること。

エ　住宅を整備する場合は、住宅性能評価（設計、建設共）を取得すること。等級は適切に設定すること。また、外構の緑化促進に努めること。

オ　本事業における施設整備については、本市が別途実施する特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホームなどの整備運営事業者の募集・選定に当たって、優先的に割り当てられるものではない。

(2)　余剰地の活用方法に関する事項

ア　余剰地の活用方法は、PFI 事業者による買取とする。買取に当たり、区画を分割することは不可とする。

イ　余剰地活用企業が複数となる場合は、余剰地活用企業の務めについて全余剰地活用企業が連帯して責任を負うこと。

ウ　余剰地の買取・所有権移転時期は、第 1 工区の余剰地は平成 26 年度（2014 年度）、第 2 工区の余剰地は平成 28 年度（2016 年度）とする。

(3)　活用時期に関する事項

余剰地活用業務は、余剰地の所有権移転後、5 年以内に完了するものとし、事業者の提案及び責任において、市営住宅整備業務の進捗に配慮し、適切な時期に実施すること。

6　事業実施手順

本事業は、事業用地内で、建替住宅の整備と、余剰地における民間施設等の整備を一体的に行う。建替住宅及び余剰地の工事は、2 期に分けて行う。第 1 工区は区画 1、4、5 及び 7、第 2 工区は区画 2、3 及び 6 とすること。

既存住宅入居者の仮移転から建替住宅への本移転までの手順の概要を以下に示す。

(1)　第 1 期仮移転

平成 25 年（2013 年）4 月から 9 月

PFI 事業者は、第 1 期工事のため移転が必要となる入居者のうち、民間住宅仮移転者に対し、仮移転支援を行う。

(2)　第 1 期工事

平成 25 年（2013 年）10 月から平成 26 年（2014 年）12 月

PFI 事業者が入札時に行った自らの提案に基づき、第 1 工区の既存住宅等の解体工事及び建替住宅に関する工事を実施する。

(3)　第 1 工区の余剰地の所有権移転

平成 26 年度（2014 年度）　※当該年度に限る。

(4)　建替住宅の引渡し及び所有権移転

平成 26 年（2014 年）12 月 26 日期限

PFI 事業者は、第 1 期工事で建設した建替住宅について、自ら完工検査を行った上で、市の完工確認を受けた後、市に引き渡し、所有権の移転を行う。

(5)　第 1 期本移転及び第 2 期仮移転

平成 27 年（2015 年）1 月から 6 月

市は、第 1 期工事で建設された建替住宅の所有権移転後、6 か月以内に同住宅への入居者の本移転を行う。

PFI 事業者は、第 2 期工事のため移転が必要となる入居者のうち、民間住宅仮移転者に対し仮移転先を準備し、6 か月以内に仮移転支援を行う。

(6)　第 2 期工事

平成 27 年（2015 年）7 月から平成 28 年（2016 年）9 月

PFI 事業者が入札時に行った自らの提案に基づき、第 2 工区の既存住宅等の解体工事及び建替住宅に関する工事を実施する。

(7)　第 2 工区の余剰地の所有権移転

平成 28 年度（2016 年度）　※当該年度に限る。

(8)　建替住宅の引渡し及び所有権移転

平成 28 年（2016 年）9 月 30 日期限

PFI 事業者は、第 2 期工事で建設した建替住宅について、自ら完工検査を行った上で、市の完工確認を受けた後、市に引き渡し、所有権の移転を行う。

(9)　第 2 期本移転

市は、第 2 工区施設の所有権移転後、第 2 工区施設への本移転を行う。

7　市が行う業務モニタリング

(1)　市営住宅整備業務

ア　市は、本事業の契約締結から建替住宅の引渡しまでの期間において、PFI 事業者の業務により要求水準を充足することを確認するため、モニタリング（業績監視）を行い、必要に応じて是正指示を行う。

イ　モニタリングの基本的事項は、「ＰＦＩ的手法による施設整備における要求水準の設定及び業績監視の手引き」(平成 21 年 10 月　国土交通省策定)資料 2 の「4-5-2 １．基本事項（2）要求水準の確認」及び「(3）設計・施工工程表」に準じ、同資料における「国」を「市」に読み替えるものとする。

ウ　モニタリングは、本書第 3　1～3 に示す PFI 事業者の各業務の実施段階において、PFI 事業者が市に提出する文書及び図面の確認並びに必要に応じて行う現地確認により行う。これらの文書及び図面は、本書及び特定事業契約書において示す。

(2)　仮移転支援業務

ア　市は、本事業の仮移転支援業務の期間において、PFI 事業者の業務により要求水準を充足することを確認するため、モニタリング（業績監視）を行い、必要に応じて是正指示を行う。

イ　モニタリングは、本書第 2　4 に示す PFI 事業者の各業務の実施段階において、PFI 事業者が市に提出する文書の確認並びに必要に応じて行う現地確認により行う。これらの文書は、本書及び特定事業契約書において示す。

ウ　PFI 事業者の作成する仮移転支援業務計画書には、仲介状況チェックリストとして次の内容を記載すること。市は、仮移転説明会開催後、週に 1 回程度これを確認する。

- 入居者氏名（世帯主)、入居住宅番号、電話番号
- 賃貸借契約開始予定年月日（契約開始日は、原則、毎月 1 日とする。）
- 仮移転先候補施設名称、住所
- 仮移転先の仲介完了年月日、施設名称、住所
- 仮移転の日時

エ　PFI 事業者は、仮移転先が仮移転期間内に決まらない可能性がある仮移転者がいる場合は、仮移転期間終了の 1 か月前までに、決まらない事由を調査し、市に報告すること。

(3)　余剰地活用業務

ア　市は、本事業の契約締結から余剰地に整備する民間施設の完成までの間、提案に基づく余剰地の活用が着実に履行されているかを確認するため、モニタリング（業績監視）を行い、必要に応じて業務改善要求を行う。

イ　モニタリングは、以下に定める状況報告書の確認及び実地調査により定期的に行う。

ウ　定期的なモニタリングのため、事業契約締結から、２か月に１回を目途に、PFI 事業者から市に対し、状況報告書を提出すること。なお、状況報告書の詳細については、入札手続きにおいて提出した提案書の内容に基づき、落札者決定から事業契約締結までの間に、市と PFI 事業者の協議に基づき定めることとする。

エ　実地調査は、事業契約締結から余剰地活用施設の完成までの間の市が要求した時期に行うものとする。PFI 事業者は、市が要請したときは、市が実施する実地調査に協力すること。

第３　市営住宅整備業務の要求水準

１　設計業務

PFI 事業者は、本事業を実施するに当たり、入札時に提出した提案図書、特定事業契約書及び本書に基づき、以下に示す業務を適切に行うこと。

(1)　業務実施における基本事項

設計業務を行うに当たっては、次の基本事項を条件とする。

ア　設計の範囲は、建替住宅の整備に関する全ての工事を対象とする。

イ　業務の実施に当たり、PFI 事業者は市の担当者との十分な打合せを行うものとし、打合せの結果については、記録等により適宜市に報告すること。

ウ　業務の実施に当たり、関係機関と協議を行った時は、その内容について市に報告すること。

エ　要求される性能が確実に設計に反映されるよう、適切な工程管理を行うこと。

(2)　業務水準

ア　技術者の配置

(ｱ)　設計企業は、添付資料 10 のとおり技術者を配置し、市の確認を受けること。配置する技術者は、参加資格等を満たし、かつ本業務の履行に当たり十分な技術力を有する者とすること。

(ｲ)　管理技術者、建築意匠担当主任技術者及び照査技術者は、設計企業と直接かつ恒常的な雇用関係にあること。

(ｳ)　管理技術者が、照査技術者又は各担当主任技術者を兼務することは認められない。

(ｴ)　各担当主任技術者の下に、別途技術者を配置し主任技術者の業務を補佐することは差し支えないが、当該技術者が主任技術者の業務内容を代替して行うことは認められない。

(ｵ)　設計企業が配置する技術者で、本業務の履行に著しく不適当と認められる者があるときは、市は、設計企業に対し技術者の交代等の必要な措置をとることを請求することができる。この場合、設計企業は直ちに当該請求に係る事項についての措置を、市に通知しなければならない。

イ　事前調査（地質調査、電波障害対策調査等）業務

(ｱ)　設計業務を実施するに当たり、自らの提案に応じて必要となる地質調査、電波障害対策調査等について、必要な時期に適切に実施すること。また、調査の結果、電波障害対策工事が必要な場合は、PFI 事業者の責任において、適切な時期に行うこと。

ウ　建替住宅の設計業務

(ｱ)　設計業務着手前に、市との設計協議に関する事項をまとめた設計業務計画書

を作成し、市の承諾を得ること。

(ｲ)　既存住宅等の解体設計業務は、仮移転スケジュールを考慮し、適切な時期に実施すること。

(ｳ)　既存住宅等の解体撤去に伴う解体撤去物等の調査を行い、解体設計の基礎資料とすること。

(ｴ)　上記の基礎資料を用いて、既存住宅及び附帯施設等の解体設計図を作成し、市に提出の上市の承諾を得ること。

(ｵ)　解体撤去に関する必要な許認可申請及び届出等を行うこと。

(ｶ)　基本設計及び実施設計完了時には、それぞれ設計業務完了届けを市に提出し、市の承諾を得ること。市は、その設計内容が要求水準に適合していることを確認した場合はその旨を通知し、是正を要する箇所がある場合は是正指示を行う。

(ｷ)　基本設計業務完了の通知を市より受けた後、実施設計業務を行うこと。

(ｸ)　基本設計及び実施設計の完了を市に確認する際の提出書類一式は添付資料 11 に示す。これらの資料については、中途段階でも市と十分な調整を行い、業務進捗に遅れを来さないようにすること。

エ　国交付金申請関係書類の作成支援業務

(ｱ)　市が申請する国交付金に関する申請関係書類の作成を支援すること。図面、設計書の作成は、当該交付金関連経費の算出が行えるようにすること。詳細は、市の指示による。

オ　設計住宅性能評価の取得

(ｱ)　登録住宅性能評価機関より、設計住宅性能評価書の交付を受けること。市が求める性能は添付資料 12 に示す。

カ　必要な許認可及び建築確認申請等の手続き業務及び関連業務

(ｱ)　建築確認申請は、民間の指定確認検査機関への提出も可とする。

(ｲ)　その他必要な手続きについては、PFI 事業者の責任において適切に実施すること。

キ　シルバーハウジング・プロジェクト事業計画の作成支援業務

(ｱ)　PFI 事業者は、市が策定するシルバーハウジング・プロジェクト事業計画について、資料作成の支援をすること。

ク　その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

(ｱ)　PFI 事業者自らの提案に基づき、設計業務に必要となる関連業務については、PFI 事業者の責任において適切に実施すること。

2　建設業務

(1)　業務実施における基本事項

建設業務を行うに当たっては、次の基本事項を条件とする。

ア　建設業務の範囲は、既存住宅等の解体、建替住宅の建設及びこれを実施するため必要となる関連業務とする。

イ　PFI 事業者は、市の承諾を得た実施設計図書に基づき、施工計画書を作成し、市の確認を受けること。

ウ　無理のない工程計画をたてること。

エ　市営住宅入居者、近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分留意すること。また、敷地外を汚損しないこと。万一汚損した場合は速やかに原状に復旧すること。

オ　建設業務に係る市によるモニタリング（業績監視）及び検査（中間確認及び完工確認）は、原則として、工事監理企業が市に提出する文書及び建設企業が工事監理企業を経て市に提出する文書を事後確認することにより行う。ただし、市が必要と認める場合には、事前に文書の提出を求めて若しくは現地に臨場して又はその両方により、モニタリングや検査を行う。詳細は、3(1)による。

カ　工事記録を文書で作成し、適切に保管すること。特に、工事完成後に隠蔽部となる箇所についての記録は遺漏なく作成すること。記録のない隠蔽部については、市による検査（中間確認及び工事の完成を確認するための検査（完工検査））の際、破壊検査を行うことがある。破壊検査及びその復旧に係る費用は、すべて PFI 事業者の負担とする。

キ　建設期間中に PFI 事業者が行う検査又は試験について、事前に市に実施日等を通知すること。なお市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。

ク　市は、建設期間中に行われる工程会議に立ち会うことができるとともに、いつでも工事現場での施行状況の確認を行うことができるものとする。

(2)　業務水準

ア　事前調査業務（周辺家屋調査、アスベスト含有等）

(ｱ)　本事業に必要となる周辺家屋調査は、必要な時期に適切に実施すること。

(ｲ)　既存住宅に関する資料の確認、現地確認、必要な分析を実施し、アスベスト含有材の使用部位の把握を行うこと。

(ｳ)　その他 PFI 事業者の提案に応じて必要となる各種調査について、必要な時期に適切に実施すること。

イ　工事着手前業務

(ｱ)　近隣住民との調整や関係機関との調整を十分行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。

ウ　既存住宅等の解体撤去業務

(ｱ)　PFI 事業者は、自らの提案に基づき、入居者の仮移転の支障とならない適切な時期に、事業用地内のすべての工作物と建築物（これらの基礎、地業を含む。）、電気・機械設備（これらの囲障、架台、基礎及び地業を含み、敷地内への引き込み部など引き続き必要な箇所を除く）及び舗装その他外構を解体撤去するとともに、植栽の伐採・抜根を行うこと。

(ｲ)　解体工事に当たっては、市営住宅入居者及び周辺地域への安全確保、環境保全に十分留意すること。

(ｳ)　アスベスト含有材等を扱う際は、関係法令等を遵守し、適切な処理を行うこと。

(ｴ)　施工にあたってのその他の特記事項は、添付資料 13 に示す。

エ　建替住宅の建設業務

(ｱ)　各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。

(ｲ)　施工管理に係る文書等を工事監理者を通じて市に提出し、確認を受けること。提出する文書等は、3　工事監理業務において定める。

(ｳ)　工事車両の通行に関して、工事現場からの土埃等の持ち出しのないよう配慮するほか、市営住宅入居者、周辺住民の通行の安全確保に十分配慮すること。

(ｴ)　建替住宅の建設完了後速やかに、PFI 事業者自らの責任及び費用において建替住宅の完工検査及び設備・器具等の試運転検査等を実施し、要求水準書に示された内容が満たされていることを確認すること。また、完工検査の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

(ｵ)　市は、PFI 事業者の立会いの下で、検査（中間確認及び完工確認）を実施する。

(ｶ) 設備・器具等の取扱に関する市への説明を、自らが行う建替住宅の完工検査における試運転とは別に実施すること。また、設備・器具等の取扱説明書の一覧を作成し各住戸内に取扱説明書とともに、設置すること。

(ｷ)　市の完工検査を受けて了承を得た後、鍵の引渡しをもって建替住宅の引渡しとする。

(ｸ)　PFI 事業者が市に提出する書類は、（ｲ）（ｴ）（ｵ）の他、添付資料 14 に示す。

(ｹ)　施工に当たってのその他の特記事項は、添付資料 15 に示す。

オ　建設住宅性能評価の取得

(ｱ)　登録住宅性能評価機関より、建設住宅性能評価書の交付を受けること。市が求める性能は添付資料 12 に示す。

カ　化学物質の室内濃度測定

(ｱ)　化学物質の室内濃度調査は、完工検査までに実施すること。ただし、天候等調査に対し支障の恐れがある場合は完工検査以後とすることも可とする。

(ｲ)　測定は、添付資料 16 の通り行うものとする。

キ　事後調査（周辺家屋調査、電波障害対策工事等）業務

(ｱ)　工事完了に伴い、周辺家屋等への工事の影響を調査すること。

(ｲ)　調査結果は事前調査結果と合わせて市に速やかに報告すること。

ク　事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）業務

(ｱ)　事前調査及び事後調査の結果から、本工事により周辺家屋等に与えた損害、電波障害等について、速やかに適切な対策を講じること。

ケ　地元説明等近隣対策

(ｱ)　建替住宅の建設に当たり、既存住宅等の解体から建替住宅への入居開始に至る事業スケジュールや、各整備段階における騒音等の近隣への影響などについて、事業用地の近隣住民等に対し誠意をもって説明にあたること。

コ　設備・器具等の取扱いについての入居者説明会を、工区ごとに複数回開催すること。

サ　国交付金申請関係書類の作成支援業務

(ｱ)　市が申請する国交付金に関する申請関係書類の作成を支援すること。

シ　その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

(ｱ)　その他 PFI 事業者の提案に応じて必要となる業務について、必要な時期に適切に実施すること。

3　工事監理業務

(1)　業務実施における基本事項

ア　工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 2 項の規定による工事監理者をいう。以下同じ。）を配置し、その者の氏名、有する資格など必要な事項について市の確認を受けること。

イ　工事監理者は、工事監理の状況を市があらかじめ定めた時期に市に報告し、市の要請があったときには随時報告を行うこと。具体の業務内容及び配置する技術者並びに業務処理区分は、添付資料 17 のとおりとする。

(2)　業務水準

ア　工事監理者は、工事を設計図書と照合し、設計図書のとおり実施されているかどうかを確認し、必要に応じ是正の指示等を行い、市へ報告すること。

イ　建設企業への指示は書面で行うとともに、市の求めに応じ、当該書面を提出する

こと。

第４　市営住宅の施設要求水準

１　整備方針

(1)　要求する性能・仕様の基本

ア　第２　１（2）の法令・基準等を遵守した上で、所要の性能を確保すること。

イ　建替住宅の性能のうち、第４　２以降に明記のない事項については、上記アによるほか、市が平成 21 年度に整備した市営霞南住宅の仕様により確保される性能と同等以上のものとすることを原則とする。参考のため、市営霞南住宅の設計図書（特記仕様書及び図面）を添付資料 18 として示す。添付資料 18 の記述の詳細な扱いについては、添付資料 19 に示す。

ウ　上記イに基づかない仕様を採用しようとするときは、その性能（機能、安全性、耐久性、維持管理容易性、環境負荷、コストなど）について、上記イに基づく仕様と比較検討した技術資料を提出し、市の承諾を受けるものとする。

エ　性能の一部について外部機関の評価を得るため、登録住宅性能評価機関より、住宅性能評価書の交付を受けること。市が求める性能は添付資料 12 に示す。

(2)　景観への配慮

ア　リバーフロント建築物等美観形成協議制度に基づき、建物のかたち、色、配置、空地整備等について、良好な景観を形成するよう配慮すること。

イ　スカイラインへの配慮など、市道中２区 131 号線沿いの良好な景観形成が誘導できるよう、余剰地を含めた一体的な配慮を行うこと。

ウ　効果的な植栽計画を行い、余剰地を含めた一体的な景観形成に配慮すること。

(3)　高齢者等への配慮

ア　高齢者、障害者及び子育て世帯が安全で支障なく利用できるよう、ユニバーサルデザインの導入による高齢者等に配慮した良質な住宅ストックとして計画すること。

(4)　環境への配慮

ア　広島市建築物環境配慮制度に基づき、ＣＡＳＢＥＥ広島において、広島市の重点項目である「地球温暖化対策」の推進のスコアを４以上とすること。なお、市有建築物省エネ仕様（平成 21 年 3 月 27 日）による検討を行うこと。

イ　省資源、省エネルギーに配慮すること。

ウ　住宅次世代省エネルギー基準（住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準（平成 18 年経済産業省・国土交通省告示第 3 号）、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 18 年国土交通省告示第 378 号））を遵守すること。

エ　木材の使用に配慮すること。

2　全体計画

(1)　配置計画

ア　敷地全体のバランスや維持管理の容易性及び安全・安心の確保を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設配置とすること。

イ　周辺の環境・日照や風害等に配慮し、電波障害による影響を与えないよう対策を講じること。

ウ　建替住宅等への人や車両の出入等、動線処理について周辺環境等に配慮すること。

エ　敷地内の車路は、幅員 5mを原則とし、消防車、救急車等の進入に支障のない構造とすること。

オ　建替住宅は周辺環境と調和のとれた施設とし、周辺地域のまちづくりに寄与する計画とすること。

カ　住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。

キ　シルバーハウジング全30戸のうちおおむね15戸以上及び生活相談室並びに集会所は第 1 工区施設に整備すること。また、シルバーハウジングの生活支援を行うＬＳＡ（ライフ・サポート・アドバイザー）が生活相談室からシルバーハウジングを訪問すること、シルバーハウジング居住者が生活相談室を訪問することを考慮し、利用しやすい配置とすること。

(2)　建築計画

ア　基本事項

(ｱ)　ＳＩ（スケルトン・インフィル）住宅の概念を導入し、将来の居住世帯の変化に対応可能な計画とすること。

(ｲ)　保全・修繕の省力化を図ることを目的とし、内装や設備は、躯体などに影響を与えず更新できるよう配慮すること。

(ｳ)　将来の給水、給湯、ガス管の更新を考慮し、スラブ上配管とし、ＭＢ、ＰＳは開放廊下側に配置し、開放廊下側から容易に更新できる計画とすること。

イ　安全性

(ｱ)　高齢者をはじめ、全ての居住者に対し分かりやすく安全な住宅となるよう配慮すること。

(ｲ)　共用廊下、共用階段、ＥＶホール等については、死角が生じないよう見通しを確保すること。

(ｳ)　共用廊下、階段等から、建物の庇や屋根、屋上、住戸のバルコニー等へ容易に侵入できないよう配慮すること。入居者が、庇の上、屋根の上及び屋上を利用する計画としないこと。庇、屋根及び屋上の緑化は行わないこと。

(ｴ)　バルコニーから屋根へ連続した足がかりを作らない等、転落事故防止に配慮すること。

(ｵ)　上階からの落下物等による事故防止に配慮すること。

ウ　採光・通風

(ｱ)　余剰地活用施設及び建替住宅による複合日影により、建替住宅の住戸の主たる居室の開口部が、冬至日の 8 時から 16 時までの間において、おおむね 4 時間以上の日照を受けることができるようにすること。

(ｲ)　自然通風により良好な住環境を確保するよう配慮すること。

エ　その他

(ｱ)　集会所、住戸、共用部の鍵は 3 本セットとすること。

(ｲ)　グランドマスター、マスターキーの考え方、その他鍵の系統は、市の指示に基づき決定すること。

(3)　構造計画

ア　基本構造

(ｱ)　総合耐震計画基準（平成 8 年 10 月 24 日付け建設省営計発第 100 号）による耐震安全性の分類は次のとおりとする。

・構造体　Ⅲ類（重要度係数　1.0）

・建築非構造部材　Ｂ類

(ｲ)　「建築構造設計基準及び同解説」（国土交通省大臣官房官庁営繕部）に従って設計すること。

(ｳ)　主要構造部は鉄筋コンクリート造とすること。階段を鉄骨造とすることは不可とする。基礎構造は、支持杭による杭地業によること。支持層は､密実で安定した十分な層厚を持つ N 値 50 以上の風化花崗岩層・砂礫層とし、支持力は液状化の影響を検討した上で安全なものとすること。

(ｴ)　ＳＩ住宅の概念に基づき、逆梁形式等、将来の住戸タイプの変化に対応の容易な工法とすること。

(ｵ)　耐火構造とすること。

(ｶ)　隣接する県営住宅の階数（8 階）以下とすること。

(ｷ)　住棟の 1 階部分の床下には、配管の点検・交換が可能なピットを設けること。

イ　天井高等

(ｱ)　梁下有効高さは 1,900 ㎜以上を確保すること。

(ｲ)　居室中央付近の天井高は 2,400 ㎜以上とすること。

(ｳ)　居室の天井部に梁型が現れない計画とすること。

(ｴ)　スラブから床仕上げ面までの高さは、排水管勾配が、管径 65 ㎜以下は 1/50 以上、100 ㎜以下は 1/100 、125 ㎜以上は 1/150 程度を確保できる値とすること。

(4) 設備計画

建替住宅全体の設備計画について以下に整備条件を示す。なお、設備機器の標準仕様については、第４　３諸室の整備水準に示す。

ア　設備共通事項

(ｱ)　高効率型器具、省エネルギー型器具等を積極的に採用すること。

(ｲ)　環境に配慮した製品を積極的に採用すること。

(ｳ)　総合耐震計画基準（平成８年10月24日付け建設省営計発第100号）による耐震安全性の分類は次のとおりとする。

・建築設備　乙類

イ　電気設備

(ｱ)　受変電設備

a　電灯用は単相３線式100/200V、動力は３相３線式200Vとすること。

b　各住戸への配線は、単相３線式100/200Vとし、各住戸最大50Aまで対応できるものとすること。また、各住戸におけるIH調理器の利用を想定し、通線のうえコンセントを設置すること。

c　各住戸、共用部分及び集会室ごとに検針できるものとすること。

d　廊下・階段灯、屋外灯、昇降機、給排水ポンプ及び換気ファン等の附帯設備の負荷算定は実負荷とし、需要率は100%とすること。

(ｲ)　照明・電灯コンセント設備

a　非常用照明、誘導灯等は、関連法令に基づき設置すること。また、重要負荷のコンセントには避雷対策を講じること。

b　ＪＩＳ　Ｚ9110 標準照度に定める住宅の全般照明の値を標準とし、ムラやグレアのない良好な灯とすること。

c　照明器具は、破損に強く、清掃、入手の容易なものとすること。

d　共用部の照明は、深夜の間引き点灯を考慮し、適切な機能を持った点灯方式とすること。

e　外灯は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とすること。

(ｳ)　電話・テレビ受信・情報通信設備

a　電話、テレビ共同受信設備（地上波、BS、CS 用 CATV 設備）の設置及び配管配線工事を行うこと。CATV 設備は、双方向対応型とすること。

b　各住戸の電話用受け口は 1 回線用・2 個所、生活相談室（LSA 常駐室）の電話受け口は 1 回線用・1 個所、テレビユニットは各居室に 1 個所設置すること。

c　情報通信設備用として、MDF 室から各住戸アウトレット及び生活相談室アウトレットまで空配管を設けること。

(ｴ)消防用設備

a　平成 17 年総務省令第 40 号に基づき、必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等を設置すること。

b　シルバーハウジングについては、避難はしごその他避難器具による避難を行う必要のない計画とすること。

c　緊急警報装置は、インターホン内蔵及び共同住宅用自動火災報知設備が住戸外部から点検可能な複合型とすること。また、各住戸の浴室、便所には押しボタンを設置し、玄関先の共用廊下に警報音を報知できるものとすること。

(ｵ)　その他

a　電気配管等の埋設は、維持管理が容易となるよう、構造物の真下には設けないこと。

b　ＳＩ住宅の概念に基づき、将来の住戸タイプの可変に対応が容易なＭＢ、ＰＳ等の配置とすること。

ウ　機械設備

(ｱ)　換気設備

a　換気設備については、諸室の用途・目的に応じた換気システムを採用し、シックハウス対応に十分配慮すること。

(ｲ)　給水・給湯・ガス設備

a　給水設備については、各器具において、必要水量・水圧が定常的に確保できるシステムとすること。

b　受水槽はステンレス又はＦＲＰ製の 2 槽式とし、受水槽には侵入対策を施すこと（施錠付きのフェンス設置や、施錠付きの屋内設置など）。

c　適切な管理が行えるようメーターの系統を計画するものとし、系統の詳細は市の指示によること。不足する水道メーターの権利は、PFI 事業者の負担により追加取得し、引き渡しの際に市に無償で移管するものとする。

d　住戸内の給水及び給湯並びにガス管は、さや管ヘッダー方式により供給するこ

と。

e　給湯器の能力は 20 号以上とし、住戸タイプに応じて適切に整備すること。また、追い炊き機能付き 3 点給湯（流し、洗面台、浴室）とし、リモコンは台所、浴室に設けること。

f　ガス設備は、各住戸 PS 内にマイコンメーターを設置し、ガス栓設置個所は、ガス台（ガスコンロ）用とすること。

(ｳ)　排水設備

a　汚水、雑排水は建物内分流方式とし、1 階と 2 階以上の排水は別系統とすること（屋外排水桝まで）。

(ｴ)　その他

a　給排水管、ガス管等の埋設は、維持管理が容易となるよう、構造物の真下には設けないこと。

b　ＰＳ内等の給水、ガス管には系統ごとに管理用バルブを適切に設けること。

c　ＳＩ住宅の概念に基づき、将来の住戸タイプの可変に対応が容易なＭＢ、ＰＳ等の配置とすること。

(5) 附帯施設等

ア　駐車場

(ｱ)　区画数は100台分(うち5台分は身体障害者用)を平面駐車式で整備すること。

(ｲ)　1区画の大きさは、幅2.3m×奥行き5.0m以上とし、車止めを設置し、区画線及び区画番号を表示すること。ただし、身体障害者用の区画は車いす常用者向け住戸付近に配置し、1区画の大きさを幅3.5m×奥行き6.0m以上とすること。

(ｳ)　アスファルトコンクリート、コンクリート又は駐車場緑化仕様の舗装とし、敷地内の地盤の保水性や緑化に配慮すること。

(ｴ)　駐車場内での安全が図られるよう駐車区画、場内歩行者動線に十分配慮すること。

(ｵ)　各住棟からアプローチしやすい位置に配置すること。

イ　自転車置場

(ｱ)　220台分以上を整備すること。駐車マスは0.6m×2.0m以上とすること。

(ｲ)　平面駐車とし、屋根付き（金属製）とすること。

(ｳ)　舗装すること。舗装材はスタンド部分の陥没対策を施すこと。

(ｴ)　自転車用ワイヤー錠により固定しやすい高さに、ステンレス製バーの車輪止めを設けること。

(ｵ)　各住棟からアプローチしやすい位置に配置すること。

(ｶ)　照明等を設置し、盗難防止に有効な措置を講じること。

ウ　ごみ置場

(ｱ)　原則として、住棟ごとに1個所設けること。

(ｲ)　収集車両が容易に出入りでき、効率的な作業ができるように設けること。

(ｳ)　ごみは、普通ごみと資源ごみ等に区別して集積できるよう必要な大きさとすること。

(ｴ)　ごみ置場の広さは、0.2㎡／戸以上とすること。

(ｵ)　施設には、収集車両の通行可能な通路を設けることとし、通り抜けできない場合は、収集車両が旋回可能な場所が確保されているものであること。

(ｶ)　施設は周囲の環境に配慮したものとし、屋根付とすること。床面は舗装すること。犬、猫、カラスその他の鳥獣類の侵入を防ぐ構造とすること。

(ｷ)　住棟と同一棟としてもよいが、施設が密閉された構造の場合にあっては、収集車両の排気ガス及び廃棄物の臭気を除去するために必要な換気設備を設けること。

(ｸ)　入居者の衛生、利便及び良好な居住環境の確保に支障が生じないようにすること。

(ｹ)　散水栓を設置すること。

(ｺ)　施設の周辺及び当該施設への進入路等においては、収集車両以外について駐車禁止の措置を講ずること。

エ　倉庫

(ｱ)　集会所の玄関近くに倉庫を設置すること。また、古紙回収車へ積込みが容易な位置に計画すること。

(ｲ)　倉庫の面積は、約 26 ㎡とし、高さ 2,400mm以上とすること。

(ｳ)　倉庫への収納物は、以下のものを想定している。

- 神輿本体　約 900w×約 900L×約 1,050H　　1 箱
- 神輿を担ぐ棒　約 200 角×約 3,900L　　2 本
- 太鼓　約 700w×約 700L×約 1,100H　　1 台
- 太鼓台　約 1,000w×約 950L×約 550H　1 台
- 衣装箱　約 400w×約 650L×約 550H　4 ケース
- 衣装箱　約 400w×約 350L×約 350H　3 ケース
- 衣装箱　約 600w×約 450L×約 480H　1 ケース
- 衣装箱　約 500w×約 910L×約 550H　1 ケース
- 古紙　　平置きスペースで約 19 ㎡

(ｴ)　上記の衣装箱を収める棚を設置すること。

(6)　共同施設

ア　児童遊園

(ｱ)　敷地面積の 3%以上の面積を確保すること。

(ｲ)　市営住宅や道路等からの見通しが確保できる位置に配置すること。

(ｳ)　幼児、児童の道路への飛び出しが避けられるよう、道路に近接する場合は植え込みや花壇等を設けること。

(ｴ)　安全性の高い遊具を選定の上、休憩用のベンチや遊具等を設置すること。

(ｵ)　地域への開放にも配慮したものとすること。

(ｶ)　水飲み場及び散水栓を設けること。

(ｷ)　照明を設けること。照明スイッチは、手動式、タイマー式及び照明感応式のいずれでも点灯・消灯するものとすること。

イ　集会所

(ｱ)　居住者全体の使いやすさに配慮して配置すること。

(ｲ)　住棟とは、同一棟としても別棟としても可とする。

(ｳ)　面積は約 100 ㎡とすること。

ウ　生活相談室

(ｱ)　シルバーハウジング入居者が利用することを考慮し、使いやすさに配慮して配置すること。

(ｲ)　住棟とは、同一棟としても別棟としても可とする。

(ｳ)　面積は約 70 ㎡とすること。

エ　緑地

(ｱ)　敷地面積の 10%以上の緑化面積を確保すること。（緑化面積の算定方法については、「広島市地球温暖化対策等の推進に関する条例」によること。）

(ｲ)　周辺の住宅との調和、覗き込み防止に配慮し、良好な住環境を確保するよう植栽・緑地を適宜整備すること。

(ｳ)　植栽計画は常緑樹や乾燥に強い樹木を主とするなど管理面に配慮したものとすること。

(ｴ)　散水栓を適宜設置すること。

オ　通路等外構

(ｱ)　住棟の出入口や階段から、他の建物内を通過せずに敷地外へ至る歩行者用通路を確保すること。通路は舗装すること。

(ｲ)　敷地の前面道路や最寄りの駐車場から１階住戸の玄関へは、平面及びスロープでのアクセスとする。なお、スロープの勾配は 1/15 以下とし、杖や車いすの脱輪防止のため、縁石を立ち上げること。

(ｳ)　屋外の通路の幅員は、車いす同士の離合を考慮し、1,800 ㎜以上とする。但し、屋外階段からの通路など車いすの主要な動線とならない通路は、1,500 ㎜以上とすること。

(7)　サイン（案内・標示）

ア　次のものを示すサインを敷地内及び建物内に適宜設けること。

・建替住宅全体の敷地と建物・外構配置

・各敷地ごとの建物・外構配置

・各階ごとのレイアウトと避難経路

イ　サインは耐久性のある材料で製作し、シルクスクリーンや彫込み色乗せなどの用意に損耗せずかつ汚損されにくい方法により、カラーで表示すること。屋外に設けるものについては、十分な耐候性を持たせること。

ウ　サインの表示面は、第２　１（2）の基準により計画すること。

エ　各棟ごとに館名表示を行うこと。表示は、ステンレス製箱文字によること。表示デザインは、第２　１（2）の基準による。

3　諸室の整備水準

各住戸タイプの平面図を添付資料 20 に示す。PFI 事業者はこれを参考として各住戸の平面計画を行うこと。参考として示す図は、要求水準をおおむね満たす一例であり、事業者独自の提案を制限するものではない。また、法律上のすべての規定に適合しているとは限らない。なお、シルバーハウジング及び車いす常用者向け住戸は他の一般住宅と基本的に同じ条件とするが、一部条件の異なるものは「(3) シルバーハウジングの特記事項」、「(4)車いす常用者向け住戸の特記事項」を優先すること。

(1)　共用部分

ア　基本事項

(ｱ)　住戸への騒音や視線に配慮すること。

(ｲ)　分かりやすい防災計画とすること。

(ｳ)　排気筒や室外機が共用部に露出したり凸部とならない計画すること。

イ　諸室等

(ｱ)　共用玄関

a　共用玄関は住棟ごとに原則 1 個所とし、ＥＶホール付近に配置し、住棟が長い場合は、適宜通り抜けを設けること。

b　出入口で段差が生じる場合は、1/12 以下のスロープを設け、手すりを設置すること。

c　集合郵便受けを設けること。

d　サインを設けること。

e　掲示板を設けること。

(ｲ)　共用廊下、階段

a　共用廊下等は合理的かつ十分な面積とし、必要以上に広くしないこと。

b　屋外廊下及び屋外階段とすること。屋根を設けること。

c　共用廊下の手すりは少なくとも片側に設置し、できるだけ連続させること。

d　階段は両側に連続して手すりを設けること。

e　床に段差を設けないこと。

f　各住戸その他諸室の入口前に、防風スクリーンを設けること。

g　手すり壁の腰及び天端は、落下物の生じにくい形状とすること。

(ｳ)　ＥＶ・ＥＶホール

a　ＥＶのかごの内法は間口 1,050mm以上、奥行き 1,520mm以上、高さ 2,200mm以上とする。出入口幅は 900mm以上とする。

b　耐震クラスは、A09 とする。
c　定員は 9 人とする。
d　速度は、45m/ｍｉｎとする。
e　後部トランク付とする。
f　扉は防犯窓を設ける。
g　身体障害者用付加仕様とする。
h　地震管制機能付きとする。
i　停電時自動着床機能付きとする。
j　ピット冠水時管制機能付きとする。
k　かご内は、3 方に手摺を設置すること。
l　音声案内機能付とすること。
m　各階のＥＶホールは 1,500mm角以上の有効スペースを確保すること。乗降口には、ステンレス製三方枠を設けること。
n　腰掛が可能ないす等を設けること。
o　集会所（生活相談室）のある階については、集会時等の人だまりスペースを確保すること。

(ｴ)　集会所（約 100 ㎡）

a　玄関・玄関ホール
(a)　明るく開放的な空間とすること。
(b)　靴の履き替えを行うため、ゆとりある空間とすること。集会室の収容人数に応じた下駄箱を設けること。下駄箱には扉を設ける必要はなく、耐水性を考慮した仕上げ（例：メラミン化粧合板フラッシュ仕上程度）とする。
(c)　玄関と玄関ホールの段差は 100mm以下とし、車いす用のスロープ（勾配 1/15 以下）を設けること。玄関扉の前後は、車いす滞留のため同一レベルとし勾配を設けない。
(d)　玄関扉は引き戸とし、有効開口幅 1,250mm以上とすること。

b　集会室
(a)　自治会の集会、祭事等に利用するものとし、外部との一体利用も考慮すること。和室（6 畳程度　押入付き）と洋室（約 40 ㎡）の続き間で構成すること。
(b)　主出入り口は引き戸とし、玄関ホールと段差を設けないこと。
(c)　開口部は掃き出しとし、網戸・雨戸を設置すること。
(d)　天井高は 2,700mm以上とすること。
(e)　折りたたみのテーブルやパイプ椅子等を収納できる倉庫を設置すること。
(f)　エアコン及び換気設備（全熱交換型）を設けること。

c　準備室

(a)　入居者等による少人数の会議、集会室使用時の準備室に使用するため落ち着いた空間とすること。また、集会室との一体利用を考慮すること。湯沸し・調理室から直接出入りできるようにすること。面積は約 10 ㎡とする。

(b)　開口部は掃き出しとし、網戸を設置すること。雨戸の設置は不要。

(c)　天井高は 2,400mm以上とすること。

(d)　エアコン及び換気設備（全熱交換型）を設けること。

d　湯沸し・調理室

(a)　集会室での集会、行事、祭事、また自治会の会議のお茶等の準備に使用する。

(b)　廊下側に出入口を設け、片引き戸とし、幅 900 ㎜高さ 1,800 ㎜以上とすること。

(c)　採光、換気のため窓（アルミサッシ網入型板）を設けること。

(d)　流し台(Ｌ=1200×1 台)、調理台（Ｌ=600×1 台）、コンロ台（Ｌ=600×1 台バックガード付）を設けること。

(e)　ＩＨ調理器（2 口）及び電気給湯器（貯湯式）を設けること。

(f)　強制換気設備を設けること。

(g)　ガス設備は設けない。

e　便所

(a)　男女兼用洋式トイレを 1 室、多目的トイレ（電動車いす対応　内法寸法 2,200×2,850mm）を 1 室設けること。トイレの洗浄はフラッシュバルブ式とする。

(b)　手すりを設置すること。

(c)　多目的トイレの出入口は、有効寸法 900 ㎜以上で引き戸とすること。

(d)　多目的トイレには、掃除用具収納のため物入れを設けること。

(e)　多目的トイレには、掃除用流しを設けること。

(f)　点検・修理のため床下ピットを設ける。

(g)　洗面器の高さは、760 ㎜、奥行き 550 ㎜（車いす兼用洗面器）とすること。

(h)　多目的トイレは、車いす利用者も使用可能な鏡を洗面器上部に設けること。

(i)　換気扇を設けること。

(ｵ)　生活相談室（約 70 ㎡）

a　玄関・玄関ホール

(a)　明るく開放的な空間とすること。
(b)　靴の履き替えを行うため、ゆとりある空間とすること。団らん室の収容人数に応じた下駄箱を設けること。下駄箱には扉を設ける必要はなく、耐水性を考慮した仕上げ（例：メラミン化粧合板フラッシュ仕上程度）とする。
(c)　玄関と玄関ホールの段差は100mm以下とし、車いす用のスロープ（勾配1/15 以下）を設けること。玄関扉の前後は、車いす滞留のため同一レベルとし勾配を設けない。
(d)　玄関扉は引き戸とし、有効開口幅1,250mm以上とすること。

b　ＬＳＡ常駐室
(a)　ＬＳＡ1人が待機、休憩、入居者の生活相談に使用する。
(b)　室面積は約10㎡とすること。
(c)　床は、共用廊下から段差のない構造とすること。
(d)　ＬＳＡが常駐するデスクスペースと応接スペースを設けること。また、日常的な利用を促すよう、動線計画を配慮すること。
(e)　生活情報集中盤を設置するなど、各住戸から生活相談室の生活情報集中盤に通報ができる機能を有する「緊急通報システム」を整備すること。
(f)　共用廊下及び団らん室側に出入口を設けること。

c　団らん室
(a)　シルバーハウジング入居者の休憩、集会等に使用する。
(b)　室面積は約40㎡とすること。
(c)　湯沸し室と団らん室は必ずしも壁で区画する必要はない。安全に十分配慮した上で、例えば対面型やアイランド型などにより、コミュニケーションの場となる工夫をすること。

d　湯沸し室
(a)流し台(Ｌ=1200×1台)、調理台（Ｌ=600×1台）、コンロ台（Ｌ=600×1台バックガード付）を設けること。
(b)　ＩＨ調理器（2口）及び電気給湯器（貯湯式）を設けること。
(c)　強制換気設備を設けること。
(d)　ガス設備は設けない。

e　便所
(a)　集会所の便所と同水準とすること。
(b)　介助用車いすの使用を想定すること。

f　倉庫を適宜設けること。

g　設備等

(a)　居室にはエアコン及び換気設備（全熱交換型）を設けること。

(b)　電気・水道とも、生活相談室部分を別メーターで管理できるようにすること。

(2)　住戸等専用部

ア　基本事項

(ｱ)　住戸タイプのうち、２ＤＫ（大）、３ＤＫのＤＫの位置はバルコニー側に配置すること。

(ｲ)　できるだけ廊下の少ない平面計画とすること。廊下の幅員は 850mm以上（手すり面からの有効寸法）とすること。

(ｳ)　共用廊下等の外部に面する各住戸の開口部には、面格子を設置すること。

(ｴ)　住戸内は段差のない床とすること。

(ｵ)　各居室に、居住者が冷暖房設備を設置できるよう裏板補強、スリーブ、コンセント、アース端子、取付ボルト等を整備すること。なお、裏板補強は、全ての機種に対応できる位置を基本とすること。

(ｶ)　排気口内部には水返しを設け、直接風雨が当たる場所に設置する場合はウエザーカバーを設置すること。

(ｷ)　家具の設置が想定される壁面においては、転倒防止付鴨居の設置もしくは腰高家具等転倒防止金物取付用下地補強を施すこと。

(ｸ)　廊下等の主要な動線及び居室の出入口付近には、将来的な手すり設置用の下地補強を施すこと。横手すりはＦＬ＋800mm程度、縦手すりは下端ＦＬ＋600mmから上端ＦＬ＋1,200mm程度への取り付けが可能とすること。

(ｹ)　居室の外部に面する開口部には、ダブルのカーテンレールを取り付けること。

(ｺ)　建具及びキッチンユニットはＢＬ製品同等品以上とすること。外部建具には網戸を設置すること。居室入口の幅は、有効 750mm以上とすること。

(ｻ)　把手・引手及び錠は適切な位置に取り付け、原則として 100mmの引き残しをとること（和室の両引き戸を除く）。

(ｼ)　ドア取手、水栓等はレバー式とすること。

(ｽ)　各住戸に約１㎡のトランクルームを確保すること。（共用廊下側からの使用、また共用廊下を挟み住戸と反対側に設けることも可とする。）

(ｾ)　点検、清掃、修繕用の点検口を適切に設置すること。

(ｿ)　緊急警報装置を設置すること。

(ﾀ)　24 時間換気に対応すること。

イ　諸室等

(ｱ)　和室

a　独立した寝室として使用できる室とすること。

b　原則として 10 ㎡（6 畳）以上とし、止むを得ない場合は 7.5 ㎡（4.5 畳）以上とすること。ただし、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく評価方法基準（平成 13 年国土交通省告示第 1347 号。以下「評価方法基準」という。）に定める特定寝室に該当する場合は、内法寸法で 9 ㎡以上とする。

(ｲ)　洋室

a　原則として 10 ㎡程度とするが、やむを得ない場合は 7.5 ㎡程度とすること。

(ｳ)　収納

a　原則として、居室には収納を設置すること。収納スペースの容積の合計は、居室部分の容積（各室の床面積に天井高を乗じた値の合計）の 9%以上とすること。

b　押入れ・物入れには中棚を設置し、必要に応じてハンガーパイプを取り付けるなど、収納量の確保に配慮すること。

(ｴ)　玄関

a　玄関の沓ずりは、H＝20mm以下とし面取りすること。

b　ベビーカーの折りたたみや靴の履き替え時に利用する椅子等を設置できるスペースを確保すること。

c　下駄箱、傘立て、ベビーカーを置くスペースを確保すること。

d　玄関扉は、両面フラッシュで気密枠とし、新聞受け、ドアチェーン、ドアスコープ及びドアクローザーを設置すること。

e　屋外に、室名札（室番号付き）を設置すること。

f　上がり框部と玄関土間の高低差は、60㎜ 以下とすること。

(ｵ)　ＤＫ

a　7.5 ㎡以上とすること。

b　調理器具の熱源は、入居者の選択により、ガス（ガスコンロ）または電気（IH 調理器）が利用できるものとすること。

c　キッチンユニットはＬ＝1,800 ㎜以上（流し台（Ｌ＝1,200 ㎜以上）シングルレバー混合栓、コンロ台（Ｌ＝600 ㎜以上）バックガード付き、吊り戸棚（Ｌ＝1,200 ㎜以上）付き、水切り棚（２段，Ｌ＝1,200 ㎜以上）とすること。

d　強制換気を行うこと。

(ｶ)　洗面・脱衣室

a　洗面台は洗面化粧ユニット 600 型以上とし、シングルレバー混合水栓付きと

すること。

b　洗濯機用防水パンは 800 ㎜×640 ㎜以上とすること。また、洗濯機用水栓は抜け防止機能付水栓とすること。

c　防水パンと内壁との取り合い部分は、原則としてシーリングを行うこと。

d　点検口を設けること。

e　浴室への出入のための手すりを設けること。

f　強制換気を行うこと。

(ｷ)　浴室

a　ＢＬ認定品ユニットバス 1216 高齢者対応型とし、修繕時に取替可能な構造とすること。

b　水栓金物はサーモスタット式でシャワー付とすること。

c　浴槽のまたぎ高さは 450㎜ 程度とすること。

d　非常用の通報ボタンを設置すること。

e　出入口及び洗い場にＩ型補助手すりを設けること。

f　浴槽またぎのためのＩ型補助手すりを設けること。

g　浴槽内での立ち座り、姿勢保持のためのＬ型補助手すりを設けること。

h　浴室と洗面・脱衣室の間は高低差 20mm以下の単純段差とすること。

i　扉は折れ戸とし、非常時に外から解放できる構造とすること。

j　強制換気を行うこと。

(ｸ)　便所

a　立ち座りのためのＬ型補助手すりを設けること。

b　親子での使用や介助を受けての使用を考慮し、内法 1,100㎜×1,350㎜ を確保すること。

c　手洗い型防露ロータンクタイプの洋式便器を設置すること。

d　内部にはタオル掛け、紙巻き器、棚を設置すること。

e　建具の鍵は非常時解錠機能付とすること。

f　非常用の通報ボタンを設置すること。

g　強制換気を行うこと。

(ｹ)　バルコニー

a　バルコニーは、エアコン室外機置場（床置き）、物干金物、隔て板等の配置について、安全性、利便性、機能性に配慮すること。また、手すり壁の腰及び天端は、落下物の生じにくい形状とすること。景観についても十分に配慮し、洗濯物が直接見えない構造とすること。

b　台所の排気が、洗濯物等に直接当たらないように配慮すること。

c　手すりの天端は床からH=1,300 ㎜以上とし、足がかりになるものの天端から1,100 ㎜以上離すこと。

d　屋内とは、単純段差180mm以下とすること。

(3)　シルバーハウジングの特記事項

シルバーハウジングについて､他住戸の整備水準に追加するもの及び変更が必要なものを以下に示す。

ア　設計基準等

(ｱ)　「長寿社会対応住宅設計マニュアル（集合住宅編）」に基づくこと。

イ　整備水準

(ｱ)　共用部

a　共用部共通

(a)　建物入り口から各住戸・共用施設までの床は、段差のない構造とすること。

(b)　スロープを設ける場合は、勾配1/12以下、有効幅員は原則1,200mm以上とすること。ただし、平行して階段が設けられている場合は、900mm以上とすることができる。

(c)　共用廊下、ＥＶなどには、少なくとも片側に手すり（標準Ｈ＝750）を設けること。

(d)　階段は、両側に手すり（標準Ｈ＝750）を設けること。

(e)　共用部に死角が生じないように見通しを確保するなど、入居者等に対する防犯安全性に配慮すること。

b　共用廊下

(a)　ベンチを設けるなど、入居者の日常の交流を促進する工夫をすること。

(ｲ)　住戸専用部分

a　共通

(a)　住戸内部の建具は引き戸を原則とすること（浴室を除く）。

(b)　出入口の有効幅員（開口幅から引き残しを差し引いた幅員）は 800mm以上とすること。
(c)　把手を設ける場合は、レバーハンドルまたはバーハンドルとすること。
(d)　床は段差のない構造とすること。
(e)　建具の錠は非常時に外部から解錠できるものとすること。

b　居室
(a)　1ＤＫタイプの場合、居室は洋室または和室（6 畳）とすること。
(b)　2ＤＫタイプの場合、居室は和室及び洋室とすること。いずれかの部屋を 12 ㎡以上とすること。
(c)　1 つの居室は内法有効 9 ㎡以上を確保すること。
(d)　天井高は 2,400mm以上を基本とし、居室中央付近にはり型が出ないように配慮すること。

c　玄関・玄関ホール
(a)　玄関外側から沓ずり、玄関土間の間は段差なしとすること。
(b)　靴等の着脱のための手すりを設置すること。
(c)　車いすの移乗や靴の着脱用いすを設置すること。
(d)　上がり框と玄関土間の高低差は 5mm以下とすること。
(e)　玄関扉は引き戸とし、有効幅員（開口幅から引き残しを差し引いた幅員）は 800mm以上とすること。

d　廊下・通路
(a)　有効幅員は 850mm以上とすること。
(b)　手すりを設置できるように、壁に下地を設けること。
(c)　車いすの回転ができる空間(直径1,500mm程度)を1か所確保すること。ただし、建具を開放することにより生じる空間で確保することも可とする。

e　押入・物入
(a)　収納容積は、居室部分の容積（各室の床面積に天井高を乗じた値の合計）の 9%以上の確保を基本とすること。

f　台所
(a)　流し台の天端高さは約 750～800mmとすること。
(b)　吊戸棚は、手動でラックが下げられるダウンウォール型とすること。

g　洗面・脱衣室

(a)　衣服着脱時用の補助手すりを設置できるようにすること。

(b)　できるだけ車いすで寄り付きやすいよう配慮すること。

(c)　車いすやいす座で洗面可能なように、洗面器下部に膝が入るスペースをもつ洗面台を使用すること。

h　　便所

(a)　介助スペースを確保するため、便器の横側に出入口を設けるか、アコーディオンカーテン等により洗面脱衣室と一体となるようにすること。

i　バルコニー

(a)　避難はしごその他避難器具による避難を行う必要のない計画とすること。

ウ　緊急通報システム

(ｱ)　各住戸には、緊急用押しボタン（浴室及び便所）、呼出握りボタン（居室）、在室確認ボタン（ＤＫ）及び水量センサー等を設け、各住戸から生活相談室の生活情報集中盤に通報ができる機能を有する「緊急通報システム」を整備すること。

(ｲ)　通報は、玄関先の共用廊下にも警報音を報知できるものとすること。緊急通報システムは、ＬＳＡ不在の場合(夜間を含む)は、ＬＳＡを派遣する事業者(別途公募する予定）等に通報できる機能を有すること。

(ｳ)　緊急通報システムの設置に伴い、緊急警報装置には押しボタンの設置は不要とする。

(4)　車いす常用者向け住戸の特記事項

ア　整備水準

(ｱ)　１階に設けること。

(ｲ)　玄関扉は引き戸とし、有効幅員（開口幅から引き残しを差し引いた幅員）は900㎜以上とする。

(ｳ)　ドアの握り手は、握りやすい形状（レバーハンドル等）とする。

(ｴ)　出入口の段差は設けない。（バルコニー側共。水仕舞のよい納まりとすること。）

(ｵ)　出入口前後の床は同一レベルとし、動線に応じた広さを確保する。

(ｶ)　便所と洗面・脱衣室は同じ室とし、仕切りとしてカーテンを設けられるようカーテンレール（H型）を設置する。

(ｷ)　便所は洋式便器とし、両側に手すり（可動及び固定）を設置する。

(ｸ)　浴室は高齢者対応ユニットバス(1616)を設置し、浴室の洗い場まで車いすで入ることが出来ること。なお、身障者が腰掛けることが可能な浴室専用のいすを洗い場に設置する。

(ｹ)　流し台は車いす対応のメーカー既製品（コンロは入居者が設置できるようにする。）とし、高さが調整可能なものとする。吊り戸棚は手動でラックが下げられるダウンウォール型とすること。

(ｺ)　車いすが走行する室等の巾木の高さは 300 ㎜とする。

(ｻ)　車いすの二方向避難経路（玄関及びバルコニー側へのスロープ設置）を確保する。

(ｼ)　居室は全て洋室とすること。

(ｽ)　緊急警報装置の押しボタン設置箇所は、一般用と同様の浴室及び便所の他、各居室にも設置すること。

4　仕上げ等

以下に建替住宅の標準的な仕上げ及び設備機器等を示す。材料等の仕様は、添付資料18及び19を参照すること。

なお、ここに示す水準を最低限とし、同等以上の提案について妨げるものではない。

(1)　仕上げ

ア　標準仕上げ表（外部）

対象	床	幅木	壁	天井（屋根）
外壁	―	防水モルタル金コテ	外装複層塗材	―
屋根（陸屋根）	―	―	―	アスファルト防水
屋根（勾配屋根）	―	―	―	アスファルトシングル葺き
共用廊下	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ	外装複層塗材	外装複層塗材
共用階段	防水モルタル金コテ	防水モルタル金コテ	外装複層塗材	外装複層塗材
備考	・各住棟の妻面に住棟番号プレートを設置すること。 ・塗装は、鉄部・木部・鋼製建具は合成樹脂調合ペイントを、バルコニー隔壁はアクリル樹脂エナメルを標準とする。			

イ　標準仕上げ表（内部）

室名	床	幅木	壁	天井
洋室	化粧複合フローリング	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
和室	建材畳床　ＪＩＳ　ＫＴ-Ⅱ　表ＪＡＳ3種2等たて糸麻糸　厚さ55mm	畳寄せ	塩ビクロス	化粧石膏ボード
収納	ラワン合板	角材雑巾刷り	塩ビクロス	化粧石膏ボード
玄関	化粧複合フローリング	化粧造作材	塩ビクロス	化粧石膏ボード

室名	床	幅木	壁	天井
	（土間部：モルタル金コテ）			
ＤＫ	化粧複合フローリング	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
洗面・脱衣室	クッションフロア	ビニル幅木	塩ビクロス（耐水性）	化粧石膏ボード
浴室	1216 型ユニットバス			
便所	クッションフロア	ビニル幅木	塩ビクロス（耐水性、耐汚染性）	化粧石膏ボード
ＥＶホール（1階）	磁器タイル	モルタル金コテ	外装複層塗材	外装複層塗材
ＥＶホール（一般階）	モルタル金コテ	モルタル金コテ	外装複層塗材	外装複層塗材
ＭＢ・ＰＳ	コンクリート打ち放し	―	コンクリート打ち放し	コンクリート打ち放し
集会所（玄関・玄関ホール）	化粧複合フローリング	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
集会所(集会室)	化粧複合フローリング	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
	建材畳床　ＪＩＳ　ＫＴ-Ⅱ　表ＪＡＳ3種2等たて糸麻糸　厚さ 55 mm			
集会所(準備室)	建材畳床　ＪＩＳ　ＫＴ-Ⅱ　表ＪＡＳ3種2等たて糸麻糸　厚さ 55 mm	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
集会所（生活相談室）	化粧複合フローリング	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード
集会所（湯沸	クッションフ	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボー

室名	床	幅木	壁	天井
し・調理室）	ロア			ド
集会所（便所）※男女、多目的便所	クッションフロア	ビニル幅木	塩ビクロス	化粧石膏ボード

(2) 電気設備機器

室名	機器名称	仕様	備考
洋室・和室	引掛シーリング	天井埋め込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドスイッチ	
	エアコン用コンセント	2Ｐ15Ａ／20Ａ、Ｅ付	扉付
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2	各室 2 か所
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	
玄関	廊下灯	60W電球型蛍光灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ付	
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	
ＤＫ	棚下灯	ＦＬ20W×1	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	引掛シーリング	天井埋め込み型	
	引掛シーリング用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2	
	冷蔵庫用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ、ＥＴ付	
	レンジフード用コンセント	4Ｐ15Ａ　ツイストロック	
	レンジフード用スイッチ	ワイドスイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2Ｐ15Ａ×1	
	電子レンジ用コン	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ、Ｅ	

	セント	Ｔ付	
	ＩH用コンセント	2Ｐ20Ａ×1　E付	
	エアコン用コンセント	2Ｐ15Ａ／20Ａ、Ｅ付	
	電話用ボックス	プレート取付け枠	モジュラージャック設置
	電話用コンセント	2Ｐ15Ａ×2	※電話は、DK 以外にも１か所設ける。
	給湯器リモコン用ボックス	ユニットバス仕様による	
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	
洗面・脱衣室	蛍光灯	30W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	洗面ユニット用コンセント	2Ｐ15Ａ×3	
	洗濯機用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　E、ＥＴ付	
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドスイッチ	動作確認灯付
浴室	電球型蛍光灯	40W	
	電球型蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドスイッチ	動作確認灯付
	給湯器用リモコンボックス		
便所	電球型蛍光灯	40W	
	電球型蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドスイッチ	動作確認灯付
	暖房便座用コンセ	2Ｐ15Ａ×1　E、E	

	ント	Ｔ付	
ＥＶホール（1階）	玄関灯	20W電球型蛍光灯	
	玄関灯用スイッチ	ワイドスイッチ	タイマー付
ＥＶホール（一般階）	蛍光灯	20W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	タイマー付
共用廊下	蛍光灯	20W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	タイマー付
集会所（玄関・玄関ホール）	廊下灯	60W電球型蛍光灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ付	
集会所(集会室)	蛍光灯	60W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ付	
	エアコン用コンセント	2Ｐ15Ａ／20Ａ、Ｅ付	
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	
集会所(準備室)	蛍光灯	60W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ付	
	エアコン用コンセント	2Ｐ15Ａ／20Ａ、Ｅ付	
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	
集会所（湯沸し・調理室）	棚下灯	ＦＬ20W×1	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2Ｐ15Ａ×2	
	冷蔵庫用コンセント	2Ｐ15Ａ×2　Ｅ、ＥＴ付	
	レンジフード用コンセント	4Ｐ15Ａ　ツイストロック	
	レンジフード用スイッチ	ワイドスイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2Ｐ15Ａ×1	

	電子レンジ用コンセント	2P15A×2　E、ET付	
	ＩH用コンセント	2P20A×1　E付	
	エアコン用コンセント	2P15A／20A、E付	
集会所（便所）※男女、多目的便所	電球型蛍光灯	40W	
	電球型蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドスイッチ	動作確認灯付
	暖房便座用コンセント	2P15A×1　E、ET付	
生活相談室（玄関･玄関ホール）	廊下灯	60W電球型蛍光灯	
	廊下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2P15A×2　E付	
	電話用中継ボックス	樹脂カバープレート付角型	
生活相談室（ＬＳＡ常駐室）	蛍光灯	60W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2P15A×2　E付	
	エアコン用コンセント	2P15A／20A、E付	
	電話用ボックス	プレート取付け枠	モジュラージャック設置
	電話用コンセント	2P15A×2	
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	
生活相談室（団らん室）	蛍光灯	60W昼白色	
	蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2P15A×2　E付	
	エアコン用コンセント	2P15A／20A、E付	
	テレビ端子	デジタル・ＣＡＴＶ双方向対応型 10～2602MHＺ対応	

生活相談室（便所）	電球型蛍光灯	40W	
	電球型蛍光灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	天井扇用コンセント		天井内露出
	天井扇用スイッチ	ワイドスイッチ	動作確認灯付
	暖房便座用コンセント	2P15A×1　E、ET付	
生活相談室（湯沸し室）	棚下灯	ＦＬ20W×1	吊戸棚下部
	棚下灯用スイッチ	ワイドスイッチ	
	一般用コンセント	2P15A×2	
	冷蔵庫用コンセント	2P15A×2　E、ET付	
	レンジフード用コンセント	4P15A　ツイストロック	
	レンジフード用スイッチ	ワイドスイッチ	
	ガス漏警報器用コンセント	2P15A×1	
	電子レンジ用コンセント	2P15A×2　E、ET付	
	ＩH用コンセント	2P20A×1　E付	
	エアコン用コンセント	2P15A／20A、E付	